



# Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto- Lebensmitteldiscounters in der Stadt Niederstetten

AUFTRAGGEBER: Stadt Niederstetten

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Markus Wagner

Ludwigsburg, den 13.01.2021

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München



Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10  
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Grundlagen</b>	<b>4</b>
1. Ausgangslage	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
4. Vorhabenbeschreibung Netto, Niederstetten	7
<b>II. Konzentrationsgebot</b>	<b>9</b>
1. Makrostandort Niederstetten	9
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	12
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	12
3.1 Versorgungsstrukturen in Niederstetten	12
3.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland	14
4. Bewertung des Konzentrationsgebotes	16
<b>III. Integrationsgebot</b>	<b>17</b>
1. Mikrostandort Oberstetter Straße	17
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	19
<b>IV. Kongruenzgebot</b>	<b>21</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	21
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	23
3. Umsatzprognose	23
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	25
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	25
<b>V. Beeinträchtigungsverbot</b>	<b>26</b>
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	26
1.1 Methodik	26
1.2 Umsatzumlenkungen	26
1.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	27
2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	29
3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	29
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>31</b>

## I. Grundlagen

### 1. Ausgangslage

Die Fa. Netto Marken-Discount (nachfolgend Netto) betreibt seit vielen Jahren in der Stadt Niederstetten am Standort Oberstetter Straße einen Lebensmittelmarkt. Die Filiale umfasst aktuell eine Verkaufsfläche (VK) von ca. 670 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop). Zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit soll der Standort modernisiert und in diesem Zuge auf eine Verkaufsflächengröße von ca. 1.050 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop<sup>1</sup>) erweitert werden. Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes sowie durch eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Durch diese Maßnahmen soll auch seine Rolle als Nahversorger für die Bewohner Niederstettens gestärkt werden. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist mit der Vergrößerung des Verkaufsraumes nicht verbunden.

In der geplanten Dimensionierung ist der Netto-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu untersuchen. Im Fokus der Untersuchung steht die Ermittlung der Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung in Niederstetten und im Umland. Für die Bewertung des Vorhabens sind darüber hinaus die landes- und regionalplanerischen Prüfkriterien zu berücksichtigen. Bei der Analyse werden auch mögliche Kopplungseffekte mit der westlich angrenzenden Gärtnerei Rieger berücksichtigt. Dabei ist einzuordnen, ob durch die Erweiterung von Netto der Standort insgesamt eine andere Rolle einnehmen wird und ob dadurch Auswirkungen ausgelöst werden.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Projektbeschreibung, Rechtsrahmen
- /// Beurteilung der Rahmenbedingungen am Makrostandort Niederstetten sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes Oberstetter Straße
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Niederstetten und im Umland (= Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den erweiterten Lebensmittelmarkt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sowie Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan der Heilbronn-Franken 2020 (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot).

---

<sup>1</sup> Wert inkl. Bistrobereich des Backshops. Eine offizielle Angabe der reinen Verkaufsfläche des Backshops lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein wesentlicher Teil der Erweiterung auf den Café- / Bistrobereich entfällt.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Dezember 2020 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:<sup>2</sup>

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

*sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*

*Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

---

<sup>2</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

### 3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Bei Lebensmittelmärkten ist bezüglich der **Sortimente** zwischen dem Kernsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- /// **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- /// Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.<sup>3</sup>
- /// Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit Langem den größten Marktanteil ein (ca. 46 % im Jahr 2018, gemessen am Umsatz). Auf Supermärkte entfallen knapp 30 %, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.<sup>4</sup>
- /// Hinsichtlich der **Artikelzahl** beschränken sich Discounter auf ein straffes Sortiment aus Artikeln, die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Durchschnitt bieten Discounter daher nur rd. 2.300 Artikel an, Supermärkte dagegen im Mittel rd. 11.800 Artikel, Große Supermärkte sogar rd. 25.000 Produkte (vgl. Tabelle 1). Jedoch sind Discounter wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei den deutschen Verbrauchern sehr beliebt. Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte und Große Supermärkte) profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und persönliche Kundenansprache.
- /// Der **Angebotsschwerpunkt** eines Lebensmitteldiscounters liegt bei nahversorgungsrelevanten Waren. Auch wenn Discounter auch signifikante Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten und -Aktionswaren generieren, liegt ihr Umsatzschwerpunkt eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (bei Aldi ca. 80 %, bei anderen Betreibern z.B. Netto höher). Bezüglich der Artikelzahlen an nahversorgungsrelevanten Waren (Food + Nonfood I) ergibt sich bei Discountern ein Anteil von ca. 88 % (vgl. Tabelle 1).
- /// Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 790 m<sup>2</sup> auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.029 m<sup>2</sup> VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.344 m<sup>2</sup> VK).<sup>5</sup> Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen zwischen 1.000 und 1.500 m<sup>2</sup> VK als marktgerecht angestrebt. Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen

<sup>3</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019, S. 399.

<sup>4</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019, S. 78; GMA-Berechnungen.

<sup>5</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 80 f.; GMA-Berechnungen.



an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.

**Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 793 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.344 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020.

#### 4. Vorhabenbeschreibung Netto, Niederstetten

Bei dem in der Untersuchung zu bewertenden Lebensmitteldiscounter in der Stadt Niederstetten handelt es sich um einen Markt der Fa. Netto. Die bestehende Filiale am Standort Oberstetter Straße verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von ca. 670 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop). Im Zuge der Modernisierung des Standortes ist die Erweiterung des Netto-Marktes auf ca. 1.050 m<sup>2</sup> VK (inkl. Windfang und Backshop) vorgesehen.<sup>6</sup>

Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient v. a. der Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen. Damit wird die Kundenfreundlichkeit des Marktes erhöht, so dass ein an die demografische Entwicklung angepasstes, alten- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entsteht. Hinzu kommt der Wunsch nach einer optimierten Warenpräsentation und -logistik um die Lieferintervalle zu reduzieren und die Arbeitsabläufe für das Personal zu reduzieren (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale).

Netto-Märkte sind Filialbetriebe; die Gründe für ihren wirtschaftlichen Erfolg und ihre hohe Kundenakzeptanz liegen in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. So ist mit der Verkaufsflächenerweiterung auch keine Sortimentsveränderung oder Ausweitung verbunden. Insofern handelt es sich auch bei dem erweiterten Markt in Niederstetten um eine für den Anbieter typische Filiale.

<sup>6</sup> Inkl. Fläche des Café- / Bistrobereichs. Eine Angabe der reinen Verkaufsfläche des umgebauten Backshops lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht vor.

Die **Fa. Netto** offeriert eine für Discounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, Frischeprodukte sowie Molkereiprodukte, Non-Food-Artikel wie Zeitschriften, Pflege-, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) sowie einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %). Anders als etwa bei Aldi und Lidl spielen wöchentlich wechselnde Aktionsartikel aus den Bereichen Nonfood II (z. B. Textilien, Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf) in den Netto-Filialen nur eine geringe Rolle. Das Netto-Angebot wird zumeist durch eine Bäckereifiliale ergänzt. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto v. a. als Nahversorger im ländlichen Raum. Als sog. Softdiscounter führt Netto rd. 5.000 Standardartikel<sup>7</sup> und liegt damit an der Spitze der Discounter. Somit weist Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf. Die durchschnittliche Größe einer Netto-Filiale liegt bei rd. 792 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>8</sup>, der Durchschnittsumsatz bei ca. 3,4 Mio. € je Filiale.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Fa. Netto 2020, [www.netto-online.de/unternehmen/Unser-Konzept.chtm](http://www.netto-online.de/unternehmen/Unser-Konzept.chtm).

<sup>8</sup> Neue Netto-Märkte werden jedoch generell oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit projektiert, sofern der Backshop mitgerechnet wird.

<sup>9</sup> Hahn Retail Real Estate Report 2019 / 2020, S. 31.



## II. Konzentrationsgebot

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Niederstetten unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

### 1. Makrostandort Niederstetten

Die für die Bewertung des Planvorhabens wesentlichen Eigenschaften des Makrostandortes Niederstetten werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Kriterium	Charakteristika der Stadt Niederstetten
Räumliche Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>// Lage im Nordosten des Landkreises Main-Tauber-Kreis</li> </ul>
zentralörtliche Funktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>// zentralörtliche Funktion als Kleinzentrum (vgl. Karte 1)</li> <li>// Niederstetten besitzt gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 einen eigenen Nahbereich, der ausschließlich die Stadt selbst umfasst.</li> <li>// Niederstetten ist dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bad Mergentheim zugeordnet.</li> <li>// Im Norden folgt in einer Distanz von ca. 9 km das Unterzentrum Weikersheim, in Richtung Nordosten Creglingen (11 km), in Richtung Nordwesten das Mittelzentrum Bad Mergentheim (14 km) und in Richtung Süden das Unterzentrum Schrozberg (7 km); insgesamt vergleichsweise große Distanzen zu umliegenden Zentralen Orten.</li> </ul>
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>// <b>MIV:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage abseits regional bedeutsamer Verkehrswege (Distanz zur B 290 ca. 4 km)</li> <li>▪ Erschließung des Gemeindegebietes durch die L 1001 in Nord-Süd Richtung und L 1020 in West-Ost Richtung</li> </ul> </li> <li>// <b>ÖPNV:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ regionale Busverbindungen vorhanden, Haltepunkt Regionalbahn vorhanden</li> </ul> </li> </ul>
Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>// Die Stadt Niederstetten wird durch die Kernstadt geprägt, in der auch der Bevölkerungsschwerpunkt vorhanden ist. Daneben umfasst das Stadtgebiet zahlreiche kleinere Stadtteile, die sich westlich und östlich befinden und auf die Kernstadt ausgerichtet sind.</li> </ul>
Bevölkerungsstand und -entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>// Bevölkerung (30.06.2020) *1: 4.771 EW</li> <li>// Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2020 *1: - 2,9 % (vgl. LK Main-Tauber-Kreis: + 1,5 %)</li> <li>// Einwohnerprognose 2030*2: ca. 4.992 EW bzw. + 4,6 %</li> </ul>

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite

Kriterium	Charakteristika der Stadt Niederstetten
Wirtschaftsstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// rd. 1.820 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort*<sup>3</sup></li> <li>/// 1.176 Einpendler / 1.403 Auspendler; positiver Pendlersaldo (+ 227)*<sup>3</sup></li> <li>/// Beschäftigtenentwicklung 2011 - 2019: + 12,8 %*<sup>3</sup></li> <li>/// Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen:*<sup>4</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Produzierendes Gewerbe: rd. 66 %</li> <li>▪ Handel, Verkehr, Gastgewerbe: rd.11 %</li> <li>▪ Sonstige Dienstleistungen: rd. 23 %</li> </ul> </li> <li>/// Besonderheit: Bundeswehrstandort mit Flugplatz</li> </ul>
Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// In der Stadt Niederstetten ist nur ein begrenztes Einzelhandelsangebot vorhanden, das sich überwiegend auf nahversorgungsrelevante Sortimente erstreckt. Wesentlicher Anbieter im Nahrungs- und Genussmittelbereich ist der zur Erweiterung geplante Netto-Lebensmitteldiscounter am Rand des Stadtkerns sowie ein Supermarkt (Schmid-Markt) im südlichen Stadtgebiet. Im Stadtkern ist ein ausschnittsweises Einzelhandelsangebot vorhanden.</li> <li>/// Kaufkraftkennziffer (2020)*<sup>5</sup>: 97,9</li> </ul>

\*1 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 30.06.2020

\*2 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausberechnung (Hauptvariante), Basis 2017.

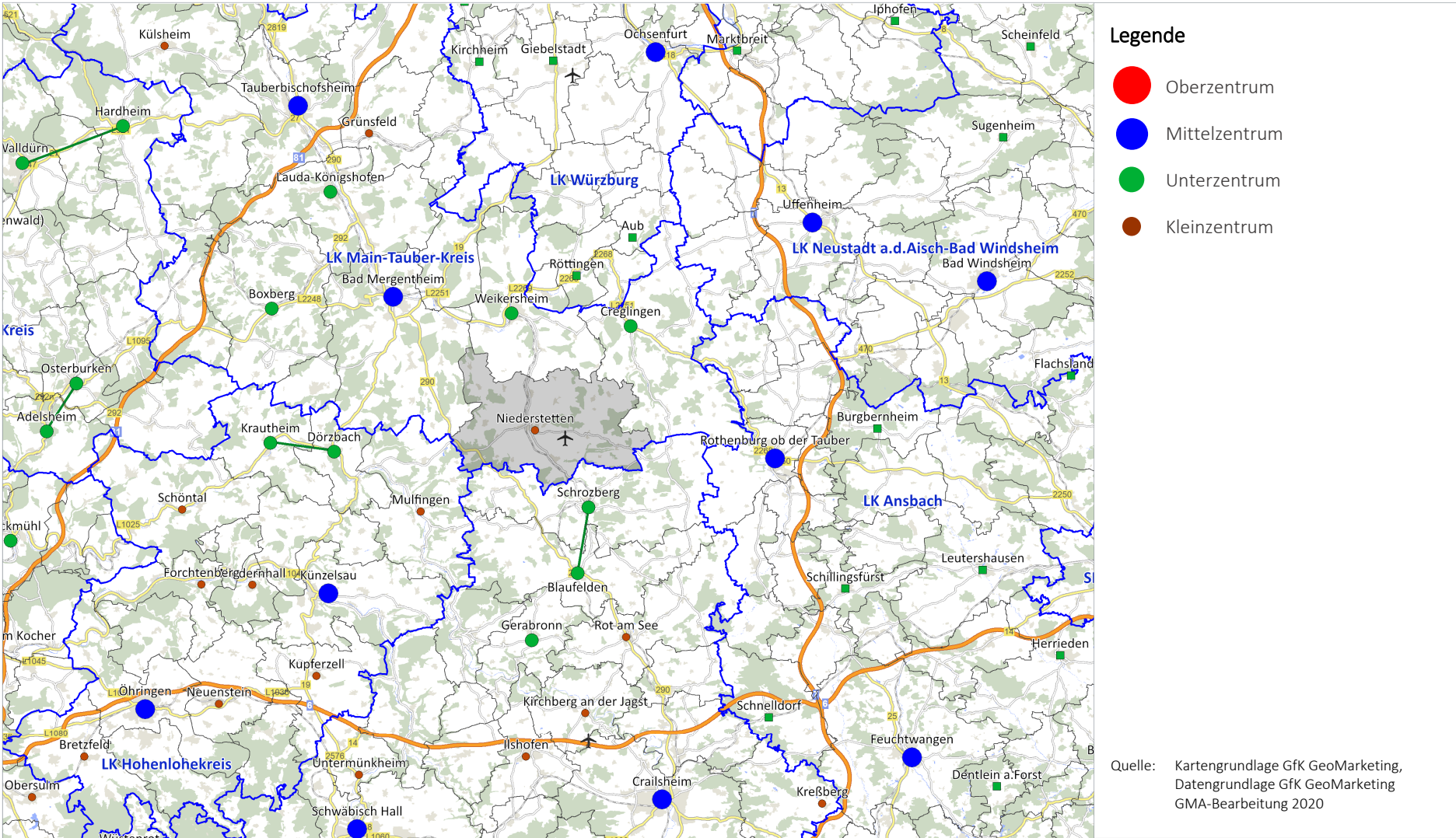
\*3 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2019.

\*4 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden Baden-Württembergs am 30.06.2019.

\*5 Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg 2020; Bundesdurchschnitt = 100,0.

GMA-Zusammenstellung 2020

Karte 1: Lage von Niederstetten und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



## 2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Zunächst in einem ersten Schritt zu bewerten, ob die Stadt Niederstetten unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist das Ziel 3.3.7 des LEP 2002 Baden-Württemberg:

**3.3.7 (Z)** *Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.*

*Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*

- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
- *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

Im **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020** wird mit Ziel 2.2.4.3.2.2 die o. g. Regelung aufgegriffen.

Dort ist der Stadt Niederstetten die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen. Damit ist Niederstetten für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelbetrieben nur dann vorgesehen, wenn sie in einem Verdichtungsraum liegt bzw. mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel-, oder Oberzentren zusammengewachsen ist oder aber zur Sicherung der Grundversorgung eine entsprechende Entwicklung geboten ist.

Niederstetten liegt nicht im Verdichtungsraum. Es gilt in diesem Zusammenhang daher nur der Tatbestand der „**Raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung**“. Daher sind im Folgenden zunächst die Versorgungsstrukturen in Niederstetten und im Umland zu bewerten:

## 3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

### 3.1 Versorgungsstrukturen in Niederstetten

In der Stadt Niederstetten wird die Angebotssituation im Lebensmittelbereich im Wesentlichen durch die beiden Lebensmittelmärkte Schmid-Markt im südlichen Teil der Kernstadt sowie den Netto-Lebensmitteldiscounter am nördlichen Rand des Stadtkerns geprägt. Diese sind wie folgt zu charakterisieren:

- /
**Schmid-Markt**, Lerchenweg 2, 1.200 m<sup>2</sup> VK, LBV-Bäckerei im Vorkassenbereich, im Standortumfeld Schuhfachmarkt und Wohnnutzungen, Lage in Richtung Kaserne; hinsichtlich der Verkaufsfläche zeitgemäßer Lebensmittelvollsortimenter für Niederstetten.
  
- /
**Netto-Lebensmitteldiscounter**, Lage am nördlichen Rand des Stadtkerns, Bäckerei Weber am Objekt mit separatem Eingang. Netto mit Verkaufsfläche von derzeit 640 m<sup>2</sup>, Standortumfeld geprägt durch Gärtnerei und südlich angrenzenden Stadtkern; Standort hinsichtlich Verkaufsfläche nicht mehr zeitgemäß, daher soll der Standort modernisiert und in diesem Zuge erweitert werden.



Schmid-Markt



Netto-Lebensmitteldiscounter

Das Angebot in Niederstetten wird ergänzt durch ein beschränktes Angebot im örtlichen Raiffeisenmarkt sowie einen Tankstellenshop und eine Brennerei. Daneben sind in Niederstetten insgesamt drei Bäckereien und eine Metzgerei vorhanden. Insgesamt ist in Niederstetten derzeit eine Verkaufsfläche von 2.070 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Umsatzleistung im Lebensmittelbereich beläuft sich dabei auf rd. 7,8 Mio. €.

Insgesamt ist in quantitativer Hinsicht mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter ein für die Stadtgröße gutes Angebot vorhanden. Während der Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bereits zeitgemäß aufgestellt ist, ist der Netto Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 640 m<sup>2</sup> deutlich zu klein, um langfristig tragfähig betrieben werden zu können.

Vor dem Hintergrund einer langfristigen Sicherung der bereits vorhandenen Versorgungsstrukturen und insbesondere der Versorgungsbedeutung für die Kernstadt ist eine Anpassung des örtlichen Netto-Lebensmitteldiscounters an die aktuellen Anforderungen vergleichbarer Lebensmittelmärkte erforderlich, um den Standort langfristig tragfähig betreiben zu können. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass sich der Standort von Netto direkt nördlich des historischen Stadtkerns befindet und in Teilen auch Kopplungseffekte angenommen werden können. Insofern trägt der Netto-Lebensmitteldiscounter auch zur Frequentierung des Stadtkerns bei.

**Somit lässt sich festhalten, dass die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters zur langfristigen Sicherung einer ausgewogenen Grundversorgung in Niederstetten und einer Sicherung der Frequenz im Stadtkern erforderlich ist.**



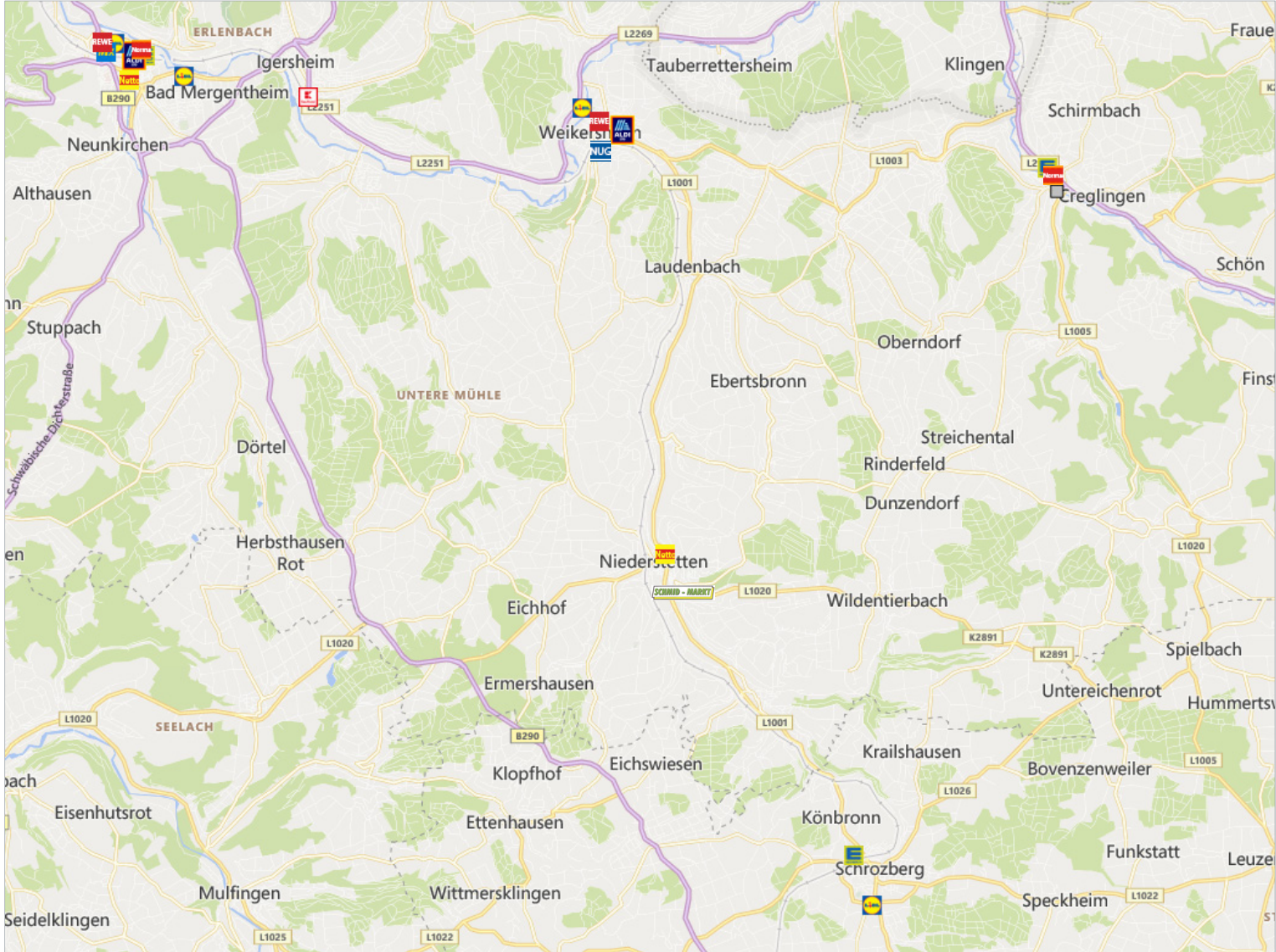
### 3.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

Im Umland sind folgende Wettbewerbsstrukturen festzuhalten:

- /// Im rd. 7 km südöstlich gelegenen **Schrozberg** ist mit dem Edeka aktiv-Markt Schrozberg und einem Lidl-Lebensmitteldiscounter nebst einem ergänzenden attraktiven Einzelhandelsbesatz im Stadtkern ein auch für Kunden aus Niederstetten wichtiger Angebotsstandort vorhanden. Die dortigen Anbieter werden auch von Kunden aus Niederstetten frequentiert.
- /// In Richtung Nordosten folgt in einer Distanz von rd. 11 km das Kleinzentrum **Creglingen**. Creglingen ist teilweise für die östlich der Kernstadt von Niederstetten gelegenen Stadtteile ein ebenfalls relevanter Angebotsstandort. Dort sind ein kürzlich erweiterter und modern aufgestellter Norma-Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Edeka-Markt vorhanden.
- /// Des Weiteren befindet sich rd. 9 km nördlich mit dem Unterzentrum **Weikersheim** ein für Kunden aus Niederstetten gut erreichbarer Einzelhandelsstandort. Dort ist mit einem Rewe-Lebensmittelvollsortimenter, den Discountern Lidl und Aldi sowie einem nah & gut-Markt Schmidt ein umfassendes Angebot vorhanden.
- /// Neben den Angebotsstandorten im Lebensmitteleinzelhandel im Umfeld ist des Weiteren auf das rd. 14 km nordwestlich gelegene Mittelzentrum **Bad Mergentheim** hinzuweisen, welches für alle Sortimente außerhalb der Nahversorgung für Niederstetten eine wichtige Funktion übernimmt. Jedoch ist durch Kopplungskäufe auch davon auszugehen, dass in gewissem Umfang Einkäufe auch im Lebensmittelbereich in Bad Mergentheim getätigt werden.
- /// In Richtung Westen sind aufgrund der in diese Richtung tief eingeschnittenen Täler von Jagst und Kocher nahezu keine Kundenverflechtungen anzunehmen.

Insgesamt lässt sich somit für die Angebotsstrukturen im Umfeld festhalten, dass Niederstetten durch seine Lage abseits von wesentlichen größeren Einzelhandelsstandorten eigenständige Versorgungsstrukturen aufweist. Die Distanzen zu nächstgelegenen Lebensmittelmarktstandorten sind verhältnismäßig groß. An diesen umliegenden Wettbewerbsstandorten sind vergleichbare Angebotsstrukturen wie in Niederstetten vorhanden.

**Karte 2: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Hauptwettbewerber)**



Quelle: © Microsoft, Nokia  
GMA-Bearbeitung 2020



#### 4. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Bei dem geplanten Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes (inkl. Backshop). Aufgrund der Verkaufsfläche von zukünftig rd. 1.050 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das in Niederstetten nur unter der Voraussetzung zulässig ist, wenn es ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dient.

Hinsichtlich seines Sortiments ist der geplante Netto-Markt eindeutig als Grundversorger einzustufen. Zur Grundversorgung zählt neben den klassischen Sortimenten (i. W. Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Obst, Gemüse und sonstige Lebensmittel) auch die sog. erweiterte Grundversorgung (Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerieprodukte, Wasch- und Putzmittel). Dieses Sortiment wird überwiegend von Lebensmitteldiscountern, wie am Vorhabenstandort vorhanden, angeboten.

Der bereits seit vielen Jahren in Niederstetten ansässige Netto-Markt leistet einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der in der Stadt Niederstetten lebenden Bevölkerung. Insbesondere durch seine zentrale und integrierte Lage am Rand des Stadtkerns ergeben sich Kundenzuführeffekte in Richtung des Stadtkerns.

Die geplante Modernisierung und Erweiterung dient dazu, den Netto-Markt an aktuelle Erfordernisse anzupassen und so langfristig wettbewerbsfähig zu erhalten. Da es sich bei dem Netto-Markt um den einzigen Lebensmitteldiscounter in Niederstetten handelt, der im Hinblick auf eine adäquate Grundversorgung der Bevölkerung eine zentrale Rolle spielt, kommt der langfristigen Sicherung des Standortes eine hohe Bedeutung zu.

Im vorliegenden Fall greift die im Landesentwicklungsplan als Ziel 3.3.7 verankerte **Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung**.

### III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

#### 1. Mikrostandort Oberstetter Straße

Der **Standort** des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Lebensmitteldiscounters befindet sich direkt nördlich des Stadtkerns von Niederstetten. Der Standort wird an der Ostseite durch den Verlauf der Oberstetter Straße und den Vorbach begrenzt. In Richtung Süden grenzen Wohngebäude, in Richtung Westen die Gärtnerei Rüger und in Richtung Norden der Friedhof von Niederstetten an. Vom Vorhabenstandort aus ist der Stadtkern über eine Fußwegeverbindung angeschlossen, welche am südwestlichen Rand des Vorhabenstandortes auf die Vorbachzimmerner Straße eine Verbindung herstellt. Daneben besteht mit der benachbarten Gärtnerei Rüger eine direkte Verbindung, so dass auch Kopplungseffekte vorhanden sind.



Netto-Markt, Oberstetter Straße



benachbarte Gärtnerei und Fußwegverbindung



Fußweg in Richtung Stadtkern

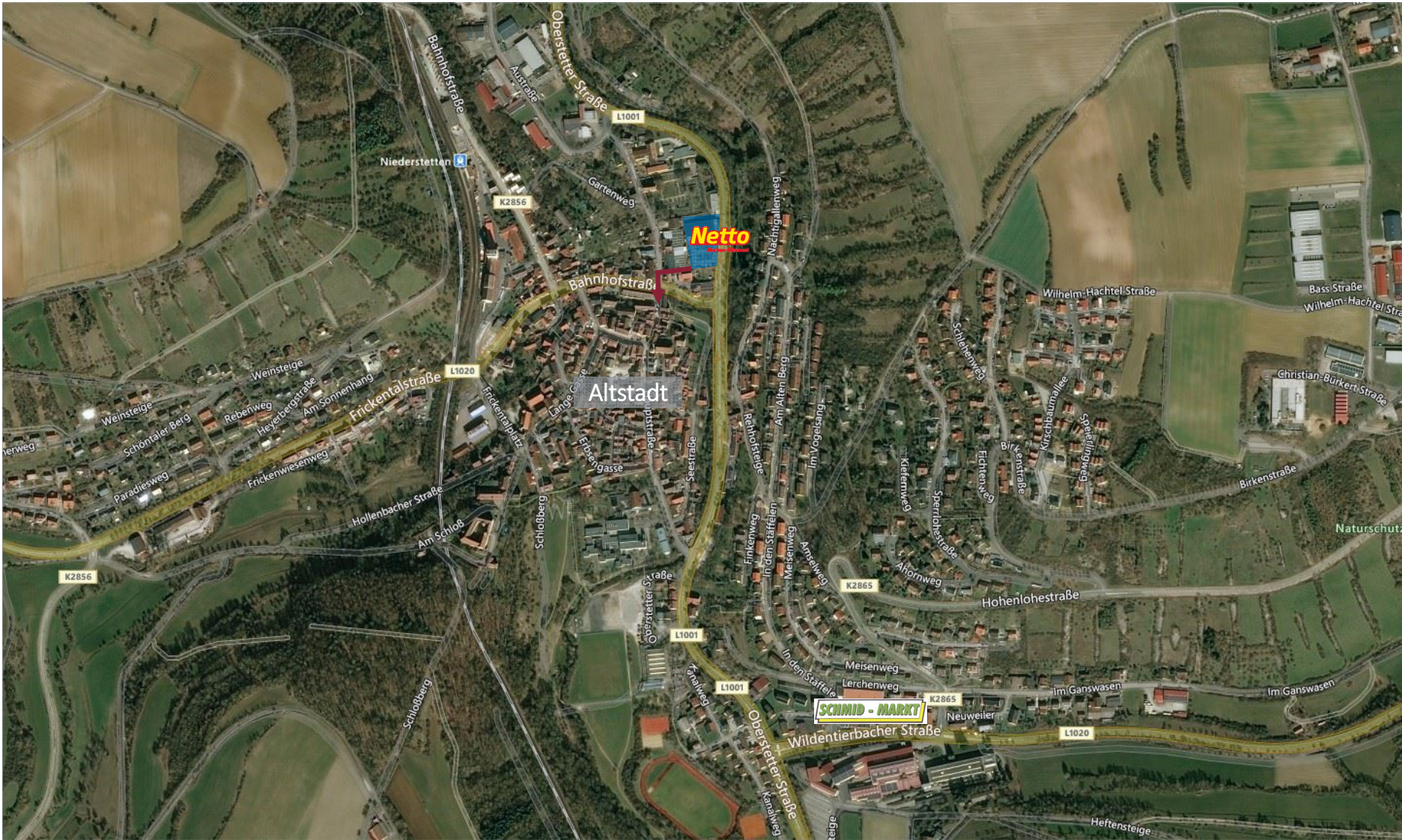


Zufahrtssituation von Oberstetter Straße

GMA-Aufnahme



**Karte 3: Mikrostandort Oberstetter Straße**



Quelle: © Microsoft, Nokia; GMA-Bearbeitung 2020

Das **weitere Standortumfeld** wird in Richtung Süden geprägt durch den Stadtkern von Niederstetten mit punktuell vorhandenem Einzelhandelsbesatz, Dienstleistungsbesatz und gastronomischen Nutzungen sowie dem Rathaus von Niederstetten. Dieser Bereich ist durch historische Bausubstanz geprägt und weist kleinteilige Bebauung auf. Weiter in Richtung Westen folgen Gebiete mit Mischnutzungen und der Bahnhof von Niederstetten. In Richtung Osten steigt das Gelände stark an; dort sind in Hanglage weitere Wohnquartiere vorhanden. Auch der in Richtung Süden gelegene Talgrund ist im Wesentlichen durch gemischte Bausubstanz und Wohnlagen geprägt. In Richtung Norden folgt ab Höhe der Shell-Tankstelle ein kleineres Gewerbegebiet, welches sich im Talboden des Vorbachs erstreckt.

**Insgesamt** ist der Standort in die bestehenden Nutzungsstrukturen des Stadtkerns integriert und aus allen Richtungen des Stadtgebietes schnell zu erreichen ist. Damit kann der Standort eine wichtige Nahversorgungs- und Frequenzbringerfunktion für den Stadtkern übernehmen.

In **verkehrlicher Hinsicht** ist der Standort mit dem Pkw über die Oberstetter Straße zu erreichen. Diese stellt eine Erschließung in Richtung Norden und Süden her, so dass er aus allen Richtungen mit dem Pkw schnell zu erreichen ist. Insbesondere aufgrund der bewegten Topografie und dem tiefen Taleinschnitt des Vorbachs sind in Niederstetten Einkäufe mit dem Pkw die Regel. An den **ÖPNV** ist der Standort über die Haltestelle „Ziegelmühle“, rd. 150 m südlich im Bereich des Stadtkerns, gut angeschlossen. Daneben ist ebenfalls der Bahnhof noch fußläufig zu erreichen. Jedoch spielt der ÖPNV für die Nahversorgung in der Stadt Niederstetten nur eine untergeordnete Rolle.

Unter **städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten** handelt es sich bei dem Standort um einen integrierten Nahversorgungsstandort.

## 2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

*„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...].“*

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

*„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...].“*

Da Niederstetten als Kleinzentrum ausgewiesen ist, ist in der Stadt kein Vorranggebiet für regionalbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Insofern ist für die Bewertung des Netto-Lebensmitteldiscounters zu prüfen, ob es sich um einen integrierten Standort handelt.

Auf Basis der Bewertung des Mikrostandortes und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:



- Der Standort des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Lebensmitteldiscounters befindet sich direkt nördlich des Stadtkerns von Niederstetten im Talbett des Vorbachs. Der Standort ist als integrierter Nahversorgungsstandort zu bewerten, der in Richtung Westen durch einen weiteren Einzelhandelsbetrieb und in Richtung Süden durch Wohnbebauung begrenzt wird. In Richtung Norden ist der Friedhof von Niederstetten zu finden. Der Standort verfügt darüber hinaus über eine fußläufige Anbindung an den Stadtkern, so dass Austauschbeziehungen bestehen.
- Durch die zentrale Lage des Standortes in Bezug auf das gesamte Stadtgebiet und seine Rolle als Nahversorger im Discountsegment übernimmt der Standort eine wichtige Funktion im Hinblick auf die Sicherung der Grundversorgung der Stadt Niederstetten. Durch die Erweiterung und Modernisierung des Marktes wird der Standort zukunftsfähig aufgestellt und eine qualifizierte Grundversorgung für Niederstetten in der mittel- und langfristigen Perspektive gesichert.

**Zusammenfassend** lässt sich somit festhalten, dass der Standort durch seine Nähe zum Stadtkern und der Umgebungsbebauung als integrierter Nahversorgungsstandort zu bewerten ist. **Das Integrationsgebot wird am Standort erfüllt.**

## IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten Netto-Markt in Niederstetten kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Vorhabenstandort gerechnet werden kann. Ein Einzugsgebiet kann darüber hinaus ggf. weiterhin nach Zonen untergliedert und strukturiert werden, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

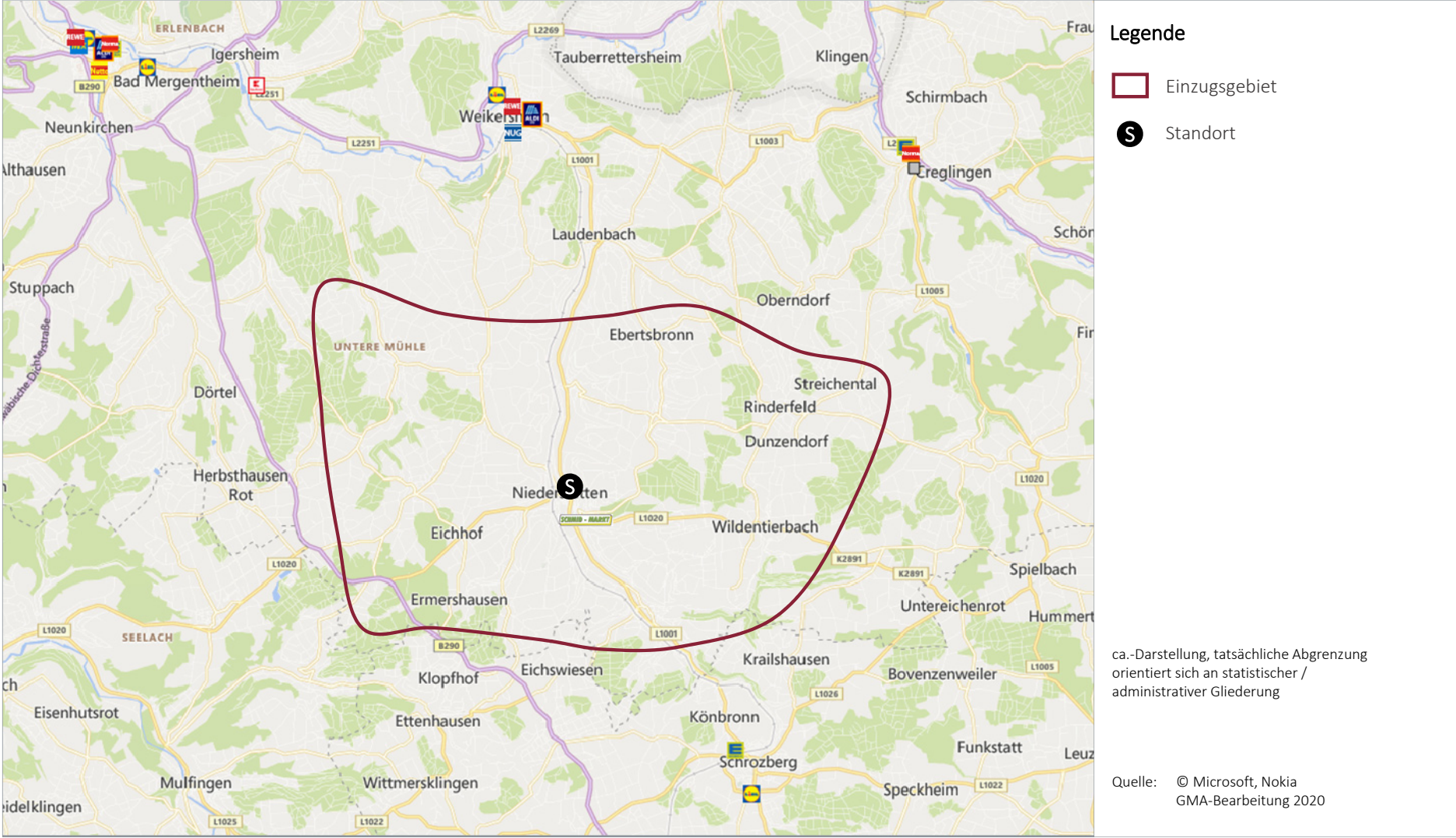
Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Niederstetten und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (u. a. Weikersheim, Creglingen, Schrozberg, Bad Mergentheim).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich festhalten, dass sich **das Einzugsgebiet des Netto-Lebensmitteldiscounters in Niederstetten auf die Stadt Niederstetten selbst mit ihren 4.771 Einwohnern beschränkt**. Ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet wird durch die umliegenden Wettbewerbsstrukturen und die großen Distanzen an umliegende Angebotsstandorte unterbunden.

Darüber hinaus sind Kundenzuführeffekte im Wesentlichen durch die Lage an der Oberstetter Straße sowie die Rolle von Niederstetten als Arbeitsplatzstandort zu erwarten. So werden sowohl Beschäftigte der größeren produzierenden Gewerbebetriebe als auch Bundeswehrsoldaten und -bedienstete den Markt frequentieren. Dementsprechend ist diesbezüglich mit Streukundeneffekten zu rechnen, die nicht räumlich zu verorten sind. Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

Karte 4: Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes in Niederstetten und Wettbewerbsstrukturen im Umland





## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf aktuell

**ca. € 6.210<sup>10</sup>**

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Niederstetten, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben

**ca. 2.285 €.<sup>11</sup>**

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>12</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Niederstetten bei 97,9 und damit auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf **ca. 10,7 Mio. €**.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall des Netto-Marktes bei ca. 13 %. Ein großer Teil davon entfällt auf das sog. „Nearfood-Sortiment“ (i. W. Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitschriften, Tiernahrung).

## 3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>13</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu.

<sup>10</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>11</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>12</sup> Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>13</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte (z. B. mit benachbarter Gärtnerei).

So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Umsetzung des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den erweiterten Netto-Markt in Niederstetten anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:<sup>14</sup>

**Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto inkl. Backshop)**

Gemeinde	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Einzugsgebiet (Niederstetten)	10,7	30	3,2	0,5	3,7	86 – 87
Streuumsätze			0,5	< 0,1	0,6	13 – 14
<b>Gesamt</b>			<b>3,7</b>	<b>0,5 – 0,6</b>	<b>4,2 – 4,3</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Netto ca. 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Netto-Markt mit ca. 1.050 m<sup>2</sup> VK (inkl. Backshop) eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 4,2 – 4,3 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Nach Nutzungen entfallen rd. 4,0 Mio. € auf den Netto-Lebensmitteldiscounter und rd. 0,2 – 0,3 Mio. € auf den Backshop.

Die benachbarte Gärtnerei wird nicht nennenswert durch die Erweiterung des Netto-Marktes profitieren. Die Kopplungseffekte werden auch nach der Erweiterung ein vergleichbares Niveau haben. Bei einer Schließung von Netto infolge fehlender Entwicklungsperspektiven würden diese Effekte wegfallen, was die Gärtnerei umsatzseitig negativ beeinflussen würde.

Unter Zugrundelegung der Verkaufsfläche des erweiterten Netto-Marktes von ca. 1.050 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) lässt sich eine **Flächenleistung von rd. 4.050 € / m<sup>2</sup> VK** ermitteln, was als durchschnittlich zu bewerten ist.<sup>15</sup> Eine höhere Umsatzleistung ist jedoch vor dem Hintergrund der ausschließlich lokalen Versorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes und des dadurch begrenzten Kundenpotenzials sowie des weiteren Angebotes im Vollsortimentsbereich nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der **Umsatzherkunft** stammen rd. 86 – 87 % des Umsatzes aus Niederstetten selbst. Rd. 13 – 14 % des Umsatzes entfallen auf Streuumsätze mit Pendlern und Zufallskunden. **Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort in seiner Versorgungsfunktion auch zukünftig überwiegend auf die örtliche Versorgung abgestimmt bleibt.**

<sup>14</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

<sup>15</sup> Gemäß Hahn Retail Estate Report 2019/2020 liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Netto-Lebensmitteldiscounters bei ca. 4.250 € / m<sup>2</sup> VK bezogen auf eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 792 m<sup>2</sup>. Der Durchschnittsumsatz einer Netto-Filiale in Deutschland beträgt ca. 3,4 Mio. €. Insofern liegt der ermittelte Gesamtumsatz in Niederstetten über dem durchschnittlichen Umsatz der Netto-Filialen.

#### 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

*„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“*

#### 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Im Abgleich von Umsatzherkunft und den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- /// Das Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes umfasst ausschließlich die Stadt Niederstetten mit 4.771 Einwohnern. Ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.
- /// Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass ca. 86 – 87 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Niederstetten stammen werden. Rd. 13 – 14 % fließen in Form von Streuumsätzen an den Standort zu. Dabei handelt es sich in erster Linie um Arbeitspendler und Zufallskunden. Der im Kongruenzgebot genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird damit eindeutig eingehalten. Die Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.050 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) bringt keine Ausweitung der Marktbedeutung und Kaufkraftabschöpfung mit sich. Der Netto-Markt bleibt in seiner Versorgungsfunktion weiterhin auf die örtliche Versorgung abgestimmt.

**Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden erfüllt.**

## V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu ermitteln. Dabei wird auf die Daten der Wettbewerbsanalyse (vgl. hierzu Kapitel II.) zurückgegriffen.

### 1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

#### 1.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen hierbei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind folgende Faktoren zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

#### 1.2 Umsatzumlenkungen

Für die Bewertung des erweiterten Netto-Marktes werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Netto-Lebensmitteldiscounter wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup> (inkl. Bäckerei / Café) eine Umsatzleistung von ca. 4,2 – 4,3 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 3,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Bei der Bewertung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Umsatzleistung bereits heute durch den bestehenden Markt am Standort Oberstetter Straße gebunden wird. Der Lebensmitteldiscounter (inkl. Backshop) mit rd. 670 m<sup>2</sup> erwirtschaftet derzeit einen Umsatzleistung von ca. 3,1 Mio. €. Davon entfallen auf den Lebensmittelbereich ca. 2,7 Mio. € bzw. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Dieser Umsatz wird bereits heute am Standort Niederstetten generiert und wird auch nach der Erweiterung am Standort gebunden bleiben, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- /// Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounters erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Lebensmitteldiscounters mit rd. 1.050 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei / Café) bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf

die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.

- /** Insofern verbleibt beim Netto-Markt ein **umverteilungsrelevanter Umsatz** in Höhe von ca. 1,1 – 1,2 Mio. €, davon ca. 1,0 Mio. € im Lebensmittelbereich bzw. ca. 0,1 – 0,2 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

**Tabelle 3: Prognose der Umsatzzumlenkungen durch das Vorhaben von Netto**

		Umsatz in Mio. €	UUV in %
<b>Foodbereich</b>	▪ Umsatz des bestehenden Netto-Marktes im (inkl. Backshop) Lebensmittelbereich	2,7	---
	▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbietern in Niederstetten	0,2 – 0,3	5
	▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes		
	– davon ggü. Anbietern in Schrozberg	0,1 – 0,2	1
	– davon ggü. Anbieter in Weikersheim	0,3 – 0,4	1 – 2
	– davon ggü. sonstigen Anbietern (Creglingen, Bad Mergentheim)	0,2	n. n.
	▪ <b>Umsatz erweiterter Netto-Markt inkl. Backshop) im Lebensmittelbereich</b>	<b>3,7</b>	<b>--</b>
<b>Nonfoodbereich</b>	▪ Umsatz des bestehenden Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,4	---
	▪ Umsatzzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,1 – 0,2	n. n.
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt (inkl. Backshop) im Nichtlebensmittelbereich</b>	<b>0,5 – 0,6</b>	<b>--</b>
	▪ <b>Umsatz insgesamt</b>	<b>4,2 – 4,3</b>	<b>---</b>

--- = Ausweis methodisch nicht sinnvoll

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2020; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

### 1.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Folgende Kaufkraftbewegungen werden durch das Vorhaben ausgelöst:

- /** Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte wären in **Niederstetten** selbst zu erwarten. Hier bewegen sich diese auf einem Niveau von rd. 5 %. Als Hauptwettbewerber zu Netto ist in Niederstetten der Schmid-Markt im südlichen Stadtgebiet zu nennen. Dieser ist mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> gut aufgestellt und besitzt als einziger Lebensmittelvollsortimenter in Niederstetten ebenfalls eine hervorgehobene Versorgungsbe-

deutung. Es ist nicht zu erwarten, dass die durch die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters gegenüber diesem Betrieb ausgelösten Effekte den Anbieter negativ beeinflussen werden. Es handelt sich hierbei um wirtschaftliche Effekte. Die sonstigen Spezialanbieter und Betriebe des Lebensmittelhandwerks werden infolge der Erweiterung von Netto nur geringfügige Umsatzverluste (< 2 %) zu erwarten haben. Hier ist angesichts der geringen Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben nicht mit schädigenden Rückwirkungen zu rechnen.

- Als Hauptwettbewerbsstandorte im näheren Umfeld sind die Standorte Weikersheim und Schrozberg zu nennen. Insbesondere in Weikersheim ist mit den beiden Anbietern Aldi und Lidl ein auch aus Richtung Niederstetten noch gut erreichbares Angebot vorhanden. Zusammen mit den sonstigen Einkaufsbeziehungen in diese Richtungen ist in **Weikersheim** mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von 1 – 2 % zu rechnen. Angesichts der Leistungsfähigkeit der dortigen Anbieter werden diese Effekte nicht zu städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Rückwirkungen führen. Im südlich von Niederstetten gelegenen **Schrozberg** sind mit einem modernen Edeka-Markt und einem Lidl-Lebensmitteldiscounter ebenfalls ähnliche Angebotsstrukturen vorhanden. Es bestehen wie auch in Richtung Weikersheim traditionell Einkaufsverflechtungen in diese Richtung. Durch die Erweiterung von Netto werden diese Kundenverflechtungen insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel etwas zurückgehen. In der Folge würden die Schrozberger Lebensmittelhändler Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von 1 % zu erwarten haben. Diese Effekte sind als sehr geringe Umsatzverluste einzuordnen, die keine Rückwirkungen nach sich ziehen werden.

Zusammenfassend lässt sich somit für die Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet und im näheren Umland festhalten, dass hier keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen oder die integrierten Lagen ausgelöst werden. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich auf einem sehr geringen Niveau.

- Im **weiteren Untersuchungsraum** (Bad Mergentheim, Creglingen) wird ebenfalls ein kleiner Teil des zusätzlichen Umsatzes umverteilt. Die Umsatzumverteilungseffekte sind jedoch auf einzelbetrieblicher Ebene so gering, dass sie mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind. Vor diesem Hintergrund sind auch im weiteren Untersuchungsraum nur äußerst geringe wettbewerbliche Rückwirkungen durch das Vorhaben zu erwarten; städtebauliche Effekte (= Betriebsschließungen) können ausgeschlossen werden.
- Mit Bezug auf die geplante Modernisierung der **Bäckerei Weber** im Netto-Markt ist festzuhalten, dass die aus der Erweiterung resultierenden zusätzlichen Umsätze im Wesentlichen auf den Gastronomiebereich entfallen werden, da hier ein Ausbau geplant ist. Eine nennenswerte Vergrößerung des Thekenbereichs wird hingegen nicht erfolgen. Vor diesem Hintergrund sind die aus der Modernisierung der Bäckerei resultierenden Umsatzumverteilungswirkungen als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen. Die in Niederstetten ansässigen sonstigen Bäckereien sind durch die Realisierung des Vorhabens in ihrem Fortbestand nicht gefährdet.
- Wie bereits skizziert, wird die **benachbarte Gärtnerei** keine nennenswerten Umsatzzuwächse durch Kopplungseffekte generieren. Dennoch profitiert sie von der langfristigen

Standortsicherung, da die Verbundeffekte auch in den nächsten Jahren vorhanden sein werden.

- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in Höhe von 0,1 – 0,2 Mio. € vor allem ggü. den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen. Sie verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen sind. Betriebsschließungen können damit ausgeschlossen werden.

## 2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO besagt, dass das Vorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
  - die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens
- nicht beeinträchtigen darf.

## 3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters nicht verletzt. In Niederstetten selbst ist mit Umsatzverlusten von maximal 5 % zu rechnen. Diese Effekte sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten und liegen deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg. Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen in Niederstetten sind damit nicht zu erwarten.
- In den umliegenden Kommunen außerhalb des Einzugsgebietes (Weikersheim, Schrozberg, Creglingen, Bad Mergentheim) werden ebenfalls nur geringe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Sie liegen auf einem Niveau von max. 1 – 2 %. Damit werden auch außerhalb des Einzugsgebietes keine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, die eine Schädigung der Versorgungsstrukturen oder der zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden. Insofern ist sowohl in Niederstetten als auch in den umliegenden Kommunen nicht mit schädlichen Auswirkungen in Sinne des Beeinträchtigungsverbotes zu rechnen.



- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzuhalten, dass die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben der Firma Netto nicht gefährdet wird. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges auszuschließen.

**Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.**

## VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Niederstetten von aktuell rd. 670 m<sup>2</sup> VK (inkl. Backshop) auf ca. 1.050 m<sup>2</sup> VK (inkl. Backshop).</li> <li>/// Langjährig eingeführter Standort mit wichtiger Nahversorgungsfunktion für die Bewohner der Stadt Niederstetten.</li> <li>/// Standort am nördlichen Rand des Stadtkerns von Niederstetten mit Frequenzwirkung für den gesamten Stadtkern</li> </ul>
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// <b>Makrostandort:</b> Stadt Niederstetten mit ca. 4.771 Einwohnern</li> <li>/// <b>zentralörtliche Funktion:</b> Kleinzentrum</li> <li>/// <b>Siedlungsstrukturen:</b> Kernstadt und dispers gelegene Stadtteile, insgesamt isolierte Lage von Niederstetten mit großen Distanzen zu umliegenden größeren Einzelhandelsstandorten</li> <li>/// <b>Einzelhandelsstrukturen:</b> Im Lebensmittelbereich Schmid-Markt (Vollsortimenter) und Netto (Lebensmitteldiscounter) ergänzt um Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Weitere Einzelhandelsstrukturen im Stadtkern. Insgesamt ist der Einzelhandelsbesatz stark auf die örtliche Bevölkerung ausgerichtet.</li> </ul>
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf die Stadt Niederstetten. Ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.</li> <li>/// Einwohner im Einzugsgebiet: 4.771 Personen</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 10,7 Mio. €</li> </ul>
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes bei ca. 1.050 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei): ca. 4,2 – 4,3 Mio. € davon 3,7 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.</li> </ul>
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// ggü. Anbietern in Niederstetten 5 %</li> <li>/// ggü. Anbietern in Weikersheim 1 – 2 %</li> <li>/// ggü. Anbietern in Schrozberg 1 – 2 %</li> <li>/// ggü. Anbietern in Creglingen, Bad Mergentheim nicht nachweisbar</li> </ul>

Raumordnerische Bewertungskriterien (1)	
Konzentrations- gebot	<p>Hinsichtlich seines Sortiments ist der geplante Netto-Markt eindeutig als Grundversorger einzustufen. Zur Grundversorgung zählt neben den klassischen Sortimenten (i. W. Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Obst, Gemüse und sonstige Lebensmittel) auch die sog. erweiterte Grundversorgung (Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerieprodukte, Wasch- und Putzmittel). Dieses Sortiment wird überwiegend von Lebensmitteldiscountern, wie am Vorhabenstandort vorhanden, angeboten.</p> <p>Der bereits seit vielen Jahren in Niederstetten ansässige Netto-Markt leistet einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der in der Stadt Niederstetten lebenden Bevölkerung. Insbesondere durch seine zentrale und integrierte Lage am Rand des Stadtkerns ergeben sich Kundenzuführeffekte in Richtung des Stadtkerns.</p> <p>Die geplante Modernisierung und Erweiterung dient dazu, den Netto-Markt an aktuelle Erfordernisse anzupassen und so langfristig wettbewerbsfähig zu erhalten. Da es sich bei dem Netto-Markt um den einzigen Lebensmitteldiscounter in Niederstetten handelt, der im Hinblick auf eine adäquate Grundversorgung der Bevölkerung eine zentrale Rolle spielt, kommt der langfristigen Sicherung des Standortes eine hohe Bedeutung zu.</p> <p><b>Im vorliegenden Fall greift die im Landesentwicklungsplan als Ziel 3.3.7 verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung.</b></p>
Integrationsgebot	<p>Der Standort des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Lebensmitteldiscounters befindet sich direkt nördlich des Stadtkerns von Niederstetten. Der Standort ist als integrierter Nahversorgungsstandort zu bewerten, der in Richtung Westen durch einen weiteren Einzelhandelsbetrieb und in Richtung Süden durch Wohnbebauung begrenzt wird. In Richtung Norden ist der Friedhof von Niederstetten zu finden. Der Standort verfügt darüber hinaus über eine schnelle fußläufige Anbindung an den Stadtkern, so dass Austauschbeziehungen bestehen.</p> <p>Durch die zentrale Lage des Standortes in Bezug auf das gesamte Stadtgebiet und seine Rolle als Nahversorger im Discountsegment übernimmt der Standort eine wichtige Funktion im Hinblick auf die Sicherung der Grundversorgung der Stadt Niederstetten. Durch die Erweiterung und Modernisierung des Marktes wird der Standort zukunftsfähig aufgestellt und eine qualifizierte Grundversorgung für Niederstetten in der mittel- und langfristigen Perspektive gesichert.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass der Standort durch seine Nähe zum Stadtkern als integrierter Nahversorgungsstandort zu bewerten ist. <b>Das Integrationsgebot wird am Standort erfüllt.</b></p>

Raumordnerische Bewertungskriterien (2)	
Kongruenzgebot	<p>Das Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes umfasst ausschließlich die Stadt Niederstetten mit 4.771 Einwohnern. Ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.</p> <p>Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass ca. 86 – 87 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Niederstetten stammen werden. Rd. 13 – 14 % fließen in Form von Streuumsätzen an den Standort zu. Dabei handelt es sich in erster Linie um Arbeitspendler und Zufallskunden. Der im Kongruenzgebot genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird damit eindeutig eingehalten. Die Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.050 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) bringt keine Ausweitung der Marktbedeutung und Kaufkraftabschöpfung im Umland mit sich. Der Netto-Markt bleibt in seiner Versorgungsfunktion weiterhin auf die örtliche Versorgung abgestimmt.</p> <p><b>Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden erfüllt.</b></p>
Beeinträchtigungs- verbot	<p>In Niederstetten selbst ist mit Umsatzverlusten von maximal 5 % zu rechnen. Diese Effekte sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten und liegen deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg. Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen in Niederstetten sind damit nicht zu erwarten.</p> <p>In den umliegenden Kommunen außerhalb des Einzugsgebietes (Weikersheim, Schrozberg, Creglingen, Bad Mergentheim) werden ebenfalls nur geringe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Sie liegen auf einem Niveau von max. 1 – 2 %. Damit werden auch außerhalb des Einzugsgebietes keine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, die eine Schädigung der Versorgungsstrukturen oder der zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden. Insofern ist sowohl in Niederstetten als auch in den umliegenden Kommunen nicht mit schädlichen Auswirkungen in Sinne des Beeinträchtigungsverbotes zu rechnen.</p> <p>In der Gesamtbetrachtung ist somit festzuhalten, dass die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben der Firma Netto nicht gefährdet wird. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges auszuschließen.</p> <p><b>Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.</b></p>

GMA-Zusammenstellung 2020

**Verzeichnisse****Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage der Stadt Niederstetten und zentralörtliche Struktur	11
Karte 2:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Hauptwettbewerber)	15
Karte 3:	Mikrostandort Oberstetter Straße	18
Karte 4:	Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes in Niederstetten und Wettbewerbsstrukturen im Umland	22

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	7
Tabelle 2:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto inkl. Backshop)	24
Tabelle 3:	Prognose der Umsatzzumlenkungen durch das Vorhaben von Netto	27